

Índice de Competitividad Municipal en materia de Vivienda 2011



Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

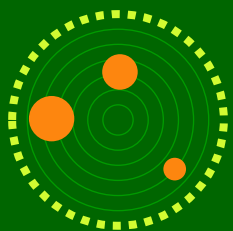
El **auge de la construcción** de la última década ha permitido que millones de familias tengan **acceso a una vivienda**

Sin embargo...

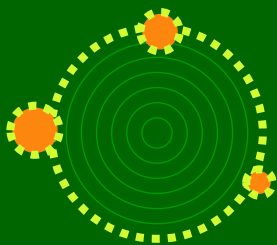
La **ubicación** y el **diseño** de las viviendas ha generado nuevos problemas para las ciudades

La mayor parte de la vivienda se ha construido lejos de los centros urbanos

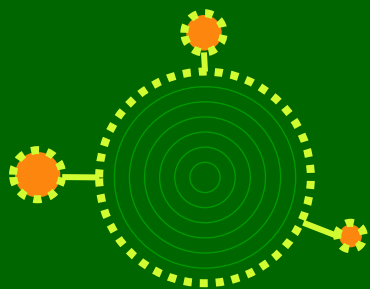
Categorías definidas por TAAU (Taller Abierto de Arquitectura y Urbanismo)



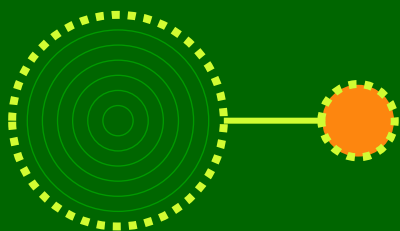
Intraurbano



Periférico



Satelital



Nuevo polo de desarrollo



Con un **diseño** predominantemente



Aislado de los **servicios** y centros de **empleo**



Socialmente aislado: pocos espacios públicos de convivencia



Gris: pocas áreas verdes

Pensado para los **automóviles**



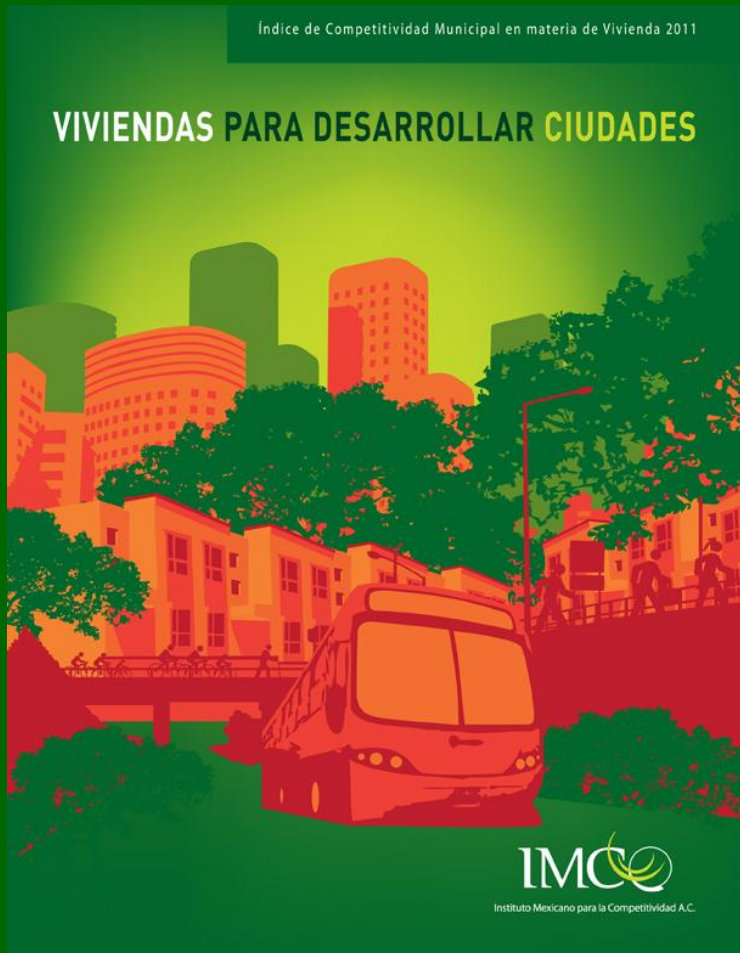
Esto se ha traducido en costos más altos para la población y municipios, deteriorando la **calidad de vida** y **productividad** de sus habitantes.



¿Cómo y dónde nos gustaría vivir?



INCOMUV 2011



402

municipios

78

indicadores

3

pilares de
competitividad

Los 402 municipios concentran...



92%

PIB nacional

66%

Población total

80%

Demanda de vivienda

75%

Créditos otorgados

64%

Necesidades de vivienda

Competitividad de la vivienda:

La capacidad de un municipio para
aumentar el **valor de la vivienda**
en el **largo plazo**

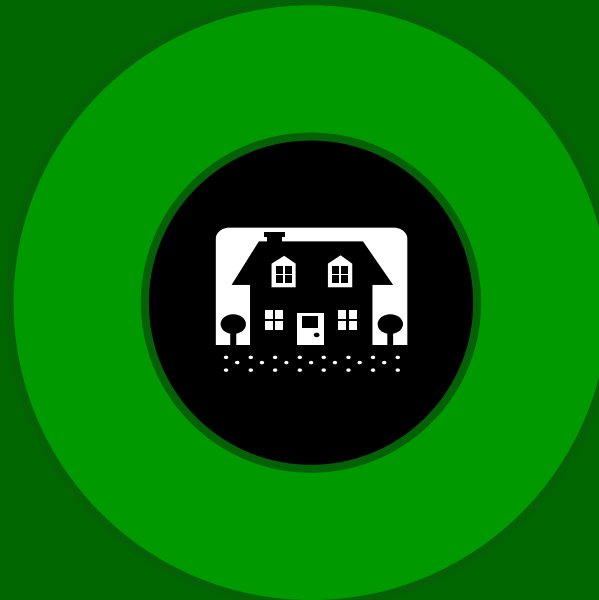
¿Qué hace que una vivienda **aumente**
su valor?

Características de la vivienda



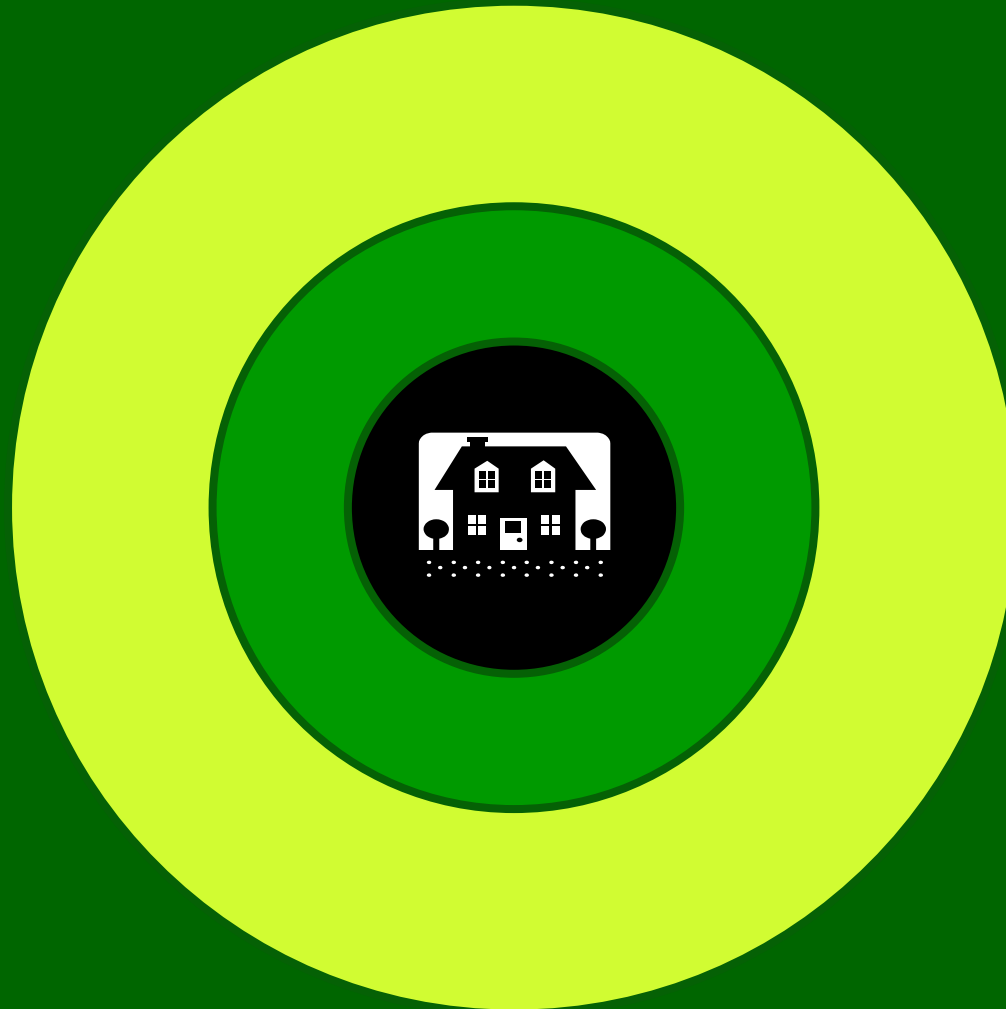
¿Qué hace que una vivienda **aumente**
su **valor**?

Entorno de la vivienda



¿Qué hace que una vivienda **aumente** **su valor**?

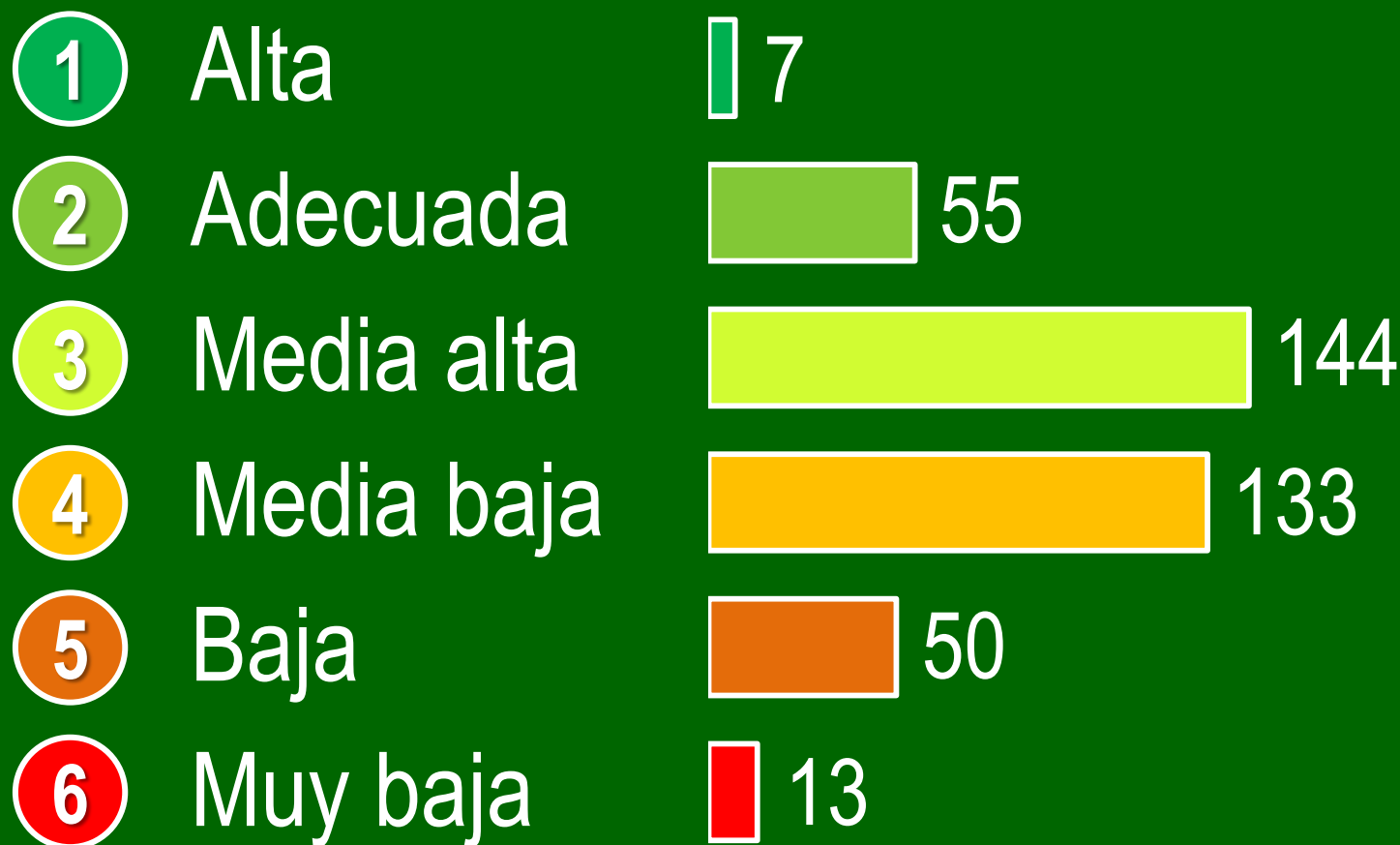
Dinamismo económico de la ciudad



Resultados

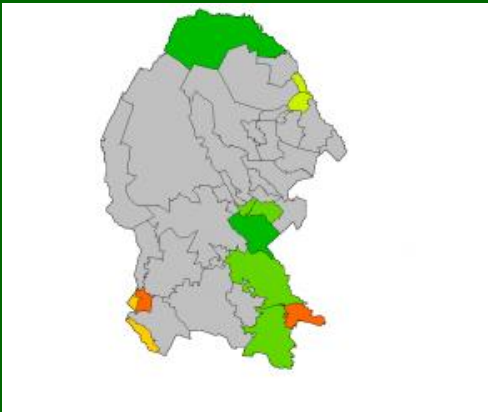
6 grupos de competitividad

de municipios en cada categoría

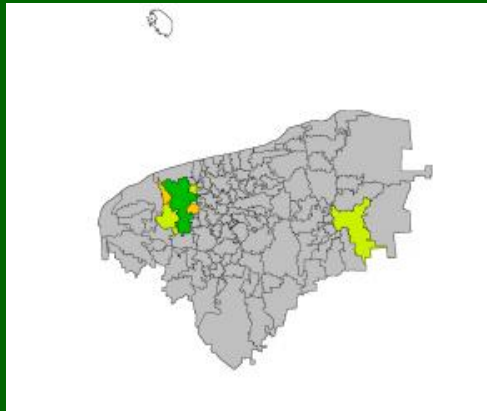


① Municipios de competitividad **Alta**

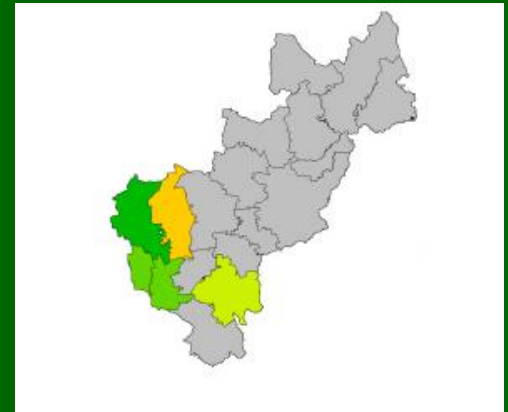
Acuña, Coahuila
Castaños, Coahuila



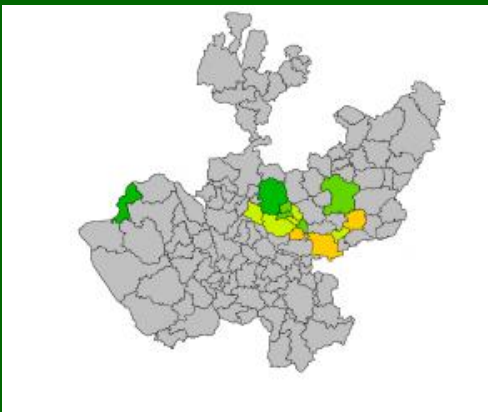
Mérida, Yucatán



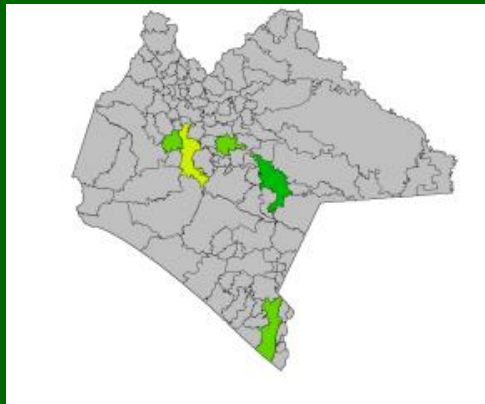
Querétaro de Arteaga, Querétaro
Querétaro



Puerto Vallarta, Jalisco
Zapopan, Jalisco



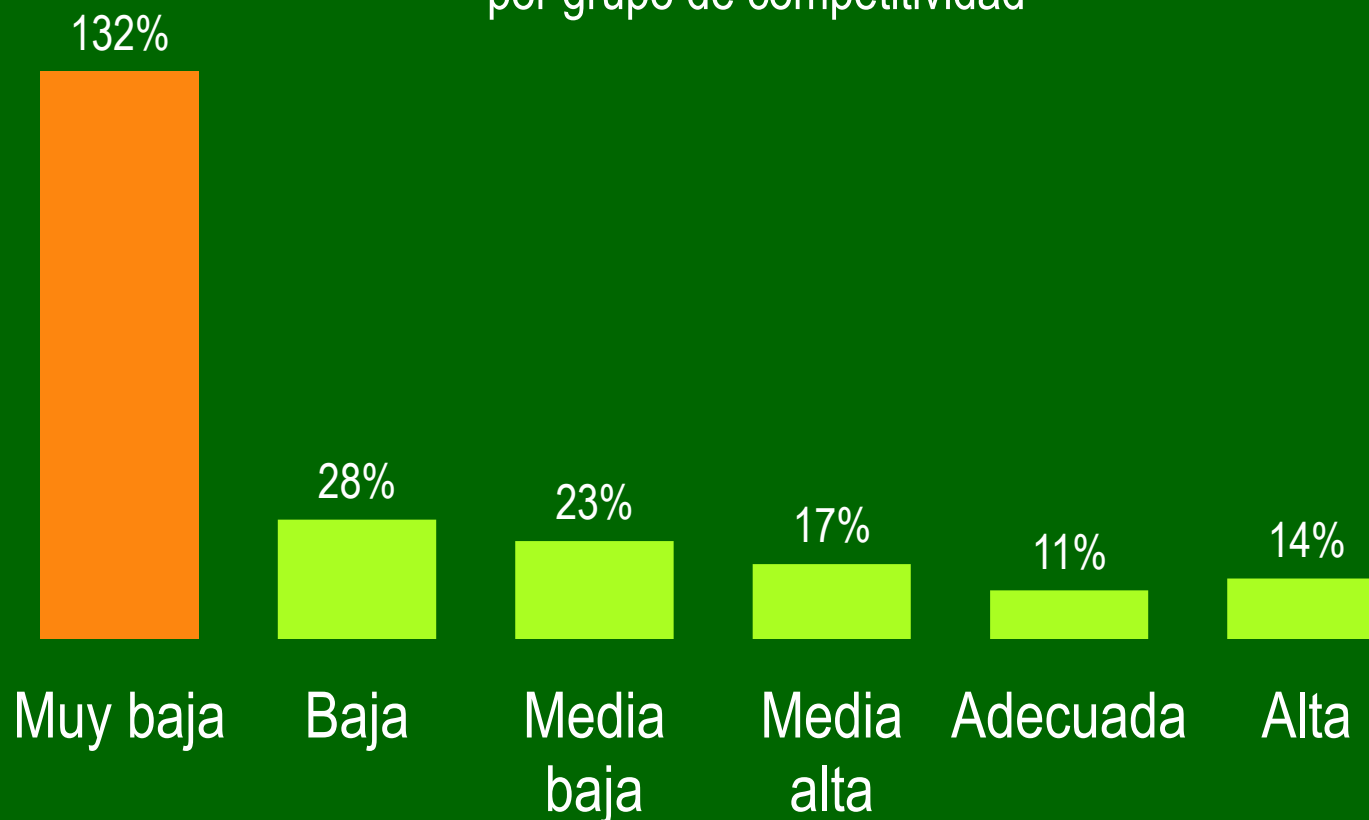
Comitán de Domínguez, Chiapas
Chiapas



Retos para el desarrollo urbano y de vivienda

El mayor **crecimiento poblacional** ha ocurrido en los municipios **menos competitivos**

Crecimiento de la población municipal (2005-2010),
por grupo de competitividad

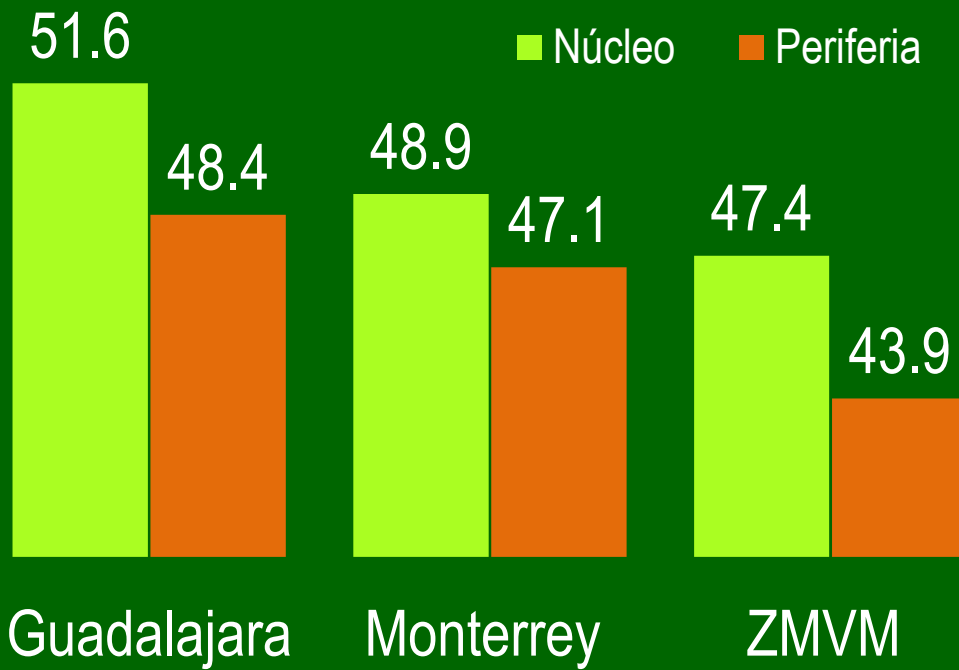


La planeación urbana y la normatividad son deficientes

- 36% cuenta con un Instituto Municipal de Planeación
- 26% tiene reglamento de convivencia vecinal
- 28% tiene reglamento de municipalización
- A pesar de que + del 70% tiene normas de desarrollo urbano que establecen densidades mínimas...
 - Solo 14% tiene mecanismos jurídicos e incentivos financieros para aprovechar zonas interiores

Al interior de las ciudades, los municipios periféricos son menos competitivos que los núcleo

Calificación promedio de los municipios que integran las 3 ZU más grandes



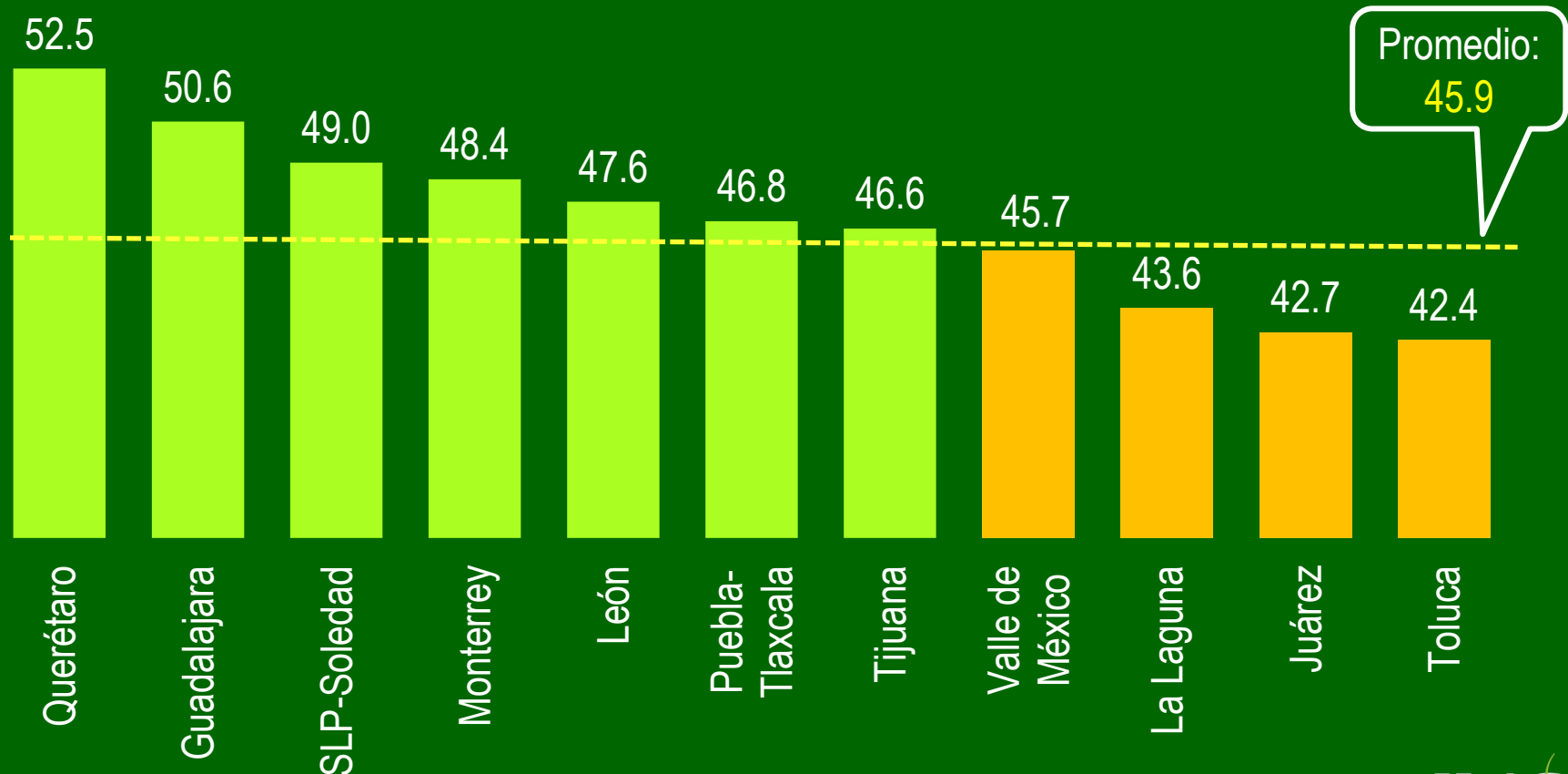
Causas:

- Menor equipamiento
- Menor acceso a servicios básicos
- Normatividad e instituciones menos desarrolladas
- Menores ingresos propios

Nota: Para Guadalajara, se considera como núcleo al municipio homónimo y a Zapopan; para Monterrey, únicamente el municipio homónimo; y para la ZMVM, a las 16 delegaciones del DF.

Casi 25 millones de personas viven en ciudades con una competitividad más baja que el promedio

Calificación de las ZU con más de 1 millón de hab.
(promedios municipales ponderados por población)



El desarrollo de vivienda se encuentra **lejos** de los empleos y servicios...

- **40%** de nuevos desarrollos se ubican fuera de las áreas con cobertura de equipamiento¹
- **95%** de la población en edad de trabajar no encuentra **empleos suficientes** en su municipio²
- Mayor parte de la vivienda no tiene una **oferta educativa suficiente** en los niveles intermedios dentro de su municipio³

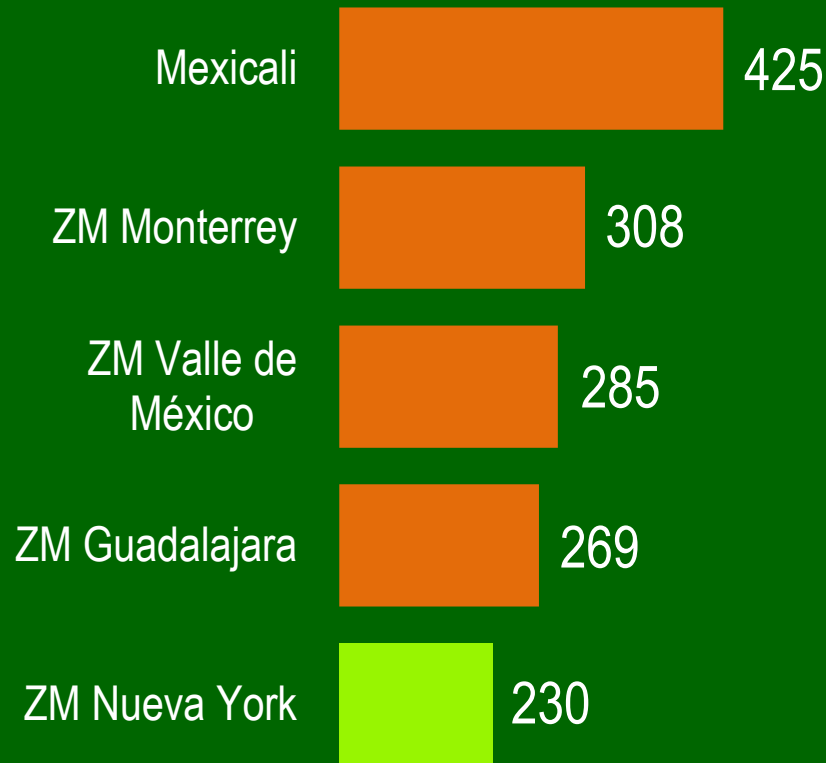
^{1/} Fuente: Infonavit. Nota: Esta cifra no pondera por el número de viviendas dentro de cada desarrollo.

^{2/} Fuente: Censos Económicos 2009 y CONAPO.

^{3/} Fuente: IMCO, con datos de SEP.

Las necesidades de trasladarse son altas pero el sistema de transporte privilegia el automóvil

Automóviles por mil hab., 2009



Fuentes: INEGI (2010) y CEO's for Cities, *New York City's Green Dividend* (2010)

Persisten rezagos en la provisión de servicios básicos y enfrentan serios retos hacia futuro

- 14% de viviendas urbanas sin acceso a agua potable y 11% a red de alcantarillado¹
- 35% de aguas residuales recibe tratamiento (en ciudades chinas: 75%)²
- La mayoría de los sistemas de agua no cubren costos de operación

^{1/} Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2010

^{2/} Fuente: Semarnat; y China Daily, Corporación Xinhua (16 de marzo de 2011)

IMCO propone

Política de planeación y gestión a nivel metropolitano

- Crear **organismos intermunicipales**:
 - planeación, agua, transporte
- Crear la figura de **administrador metropolitano**
- Incentivos a la **coordinación** (fondos federales y metropolitanos)

Estrategia de crecimiento compacto

- Normatividad debe **alinear incentivos** de desarrolladores, municipios y compradores
- Instrumentos fiscales y financieros para **premiar** construcción en zonas deseadas

Mayor acceso de vivienda a empleos y servicios

- Regular **distancias máximas** de nuevas viviendas a escuelas, comercios y equipamiento
- Eliminar regulaciones que impiden **mezcla de usos de suelo** compatibles
- Incentivos a grandes empresas para apoyar **programas de alojamiento** de empleados

Estrategia de movilidad y transporte

- Cobros por congestión y contaminación
- Priorizar inversión en transporte público y no motorizado, e integrarlos
- Normatividad para conjuntos habitacionales y vivienda

Aumentar poder de negociación de demandantes de vivienda

- Instrumentos de información para el comprador
 - Concientizar sobre **costos** de vivir lejos
- Permitir acceder **más de una vez** a un crédito Infonavit

El Índice de Competitividad Municipal en materia de Vivienda (2011) es una herramienta desarrollada por el Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. para evaluar la capacidad de los 402 municipios más importantes del país para impulsar la plusvalía de su vivienda en el largo plazo. Esta capacidad es lo que denominamos competitividad en materia de vivienda.

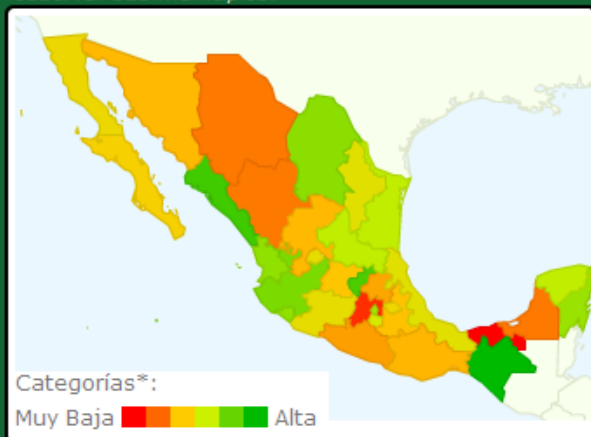
Síguenos:



Por criterio:

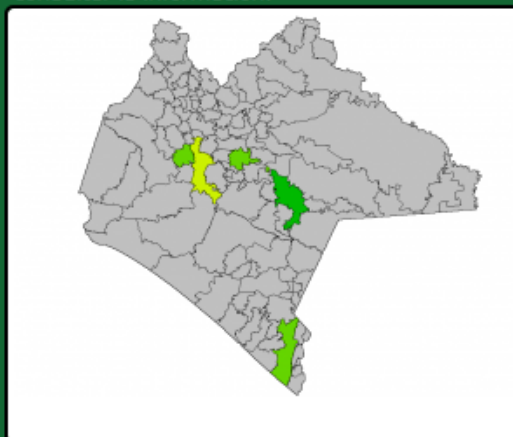
Por municipio:

Da click sobre una entidad para observar sus municipios.



* Las categorías estatales corresponden al promedio de las municipales.

Da click sobre un municipio para consultar la información.



Información general

El INCOMUV consta de 78 indicadores, agrupados en 3 pilares:

1. Normatividad y características de la vivienda
2. Contexto de la vivienda dentro de la ciudad
3. Contexto de la ciudad dentro del país.

Los 402 municipios del país fueron clasificados en seis grupos de competitividad:

1. Alta
2. Adecuada
3. Media alta
4. Media baja
5. Baja
6. Muy baja

Utiliza los mapas interactivos para ver cuál es el nivel de competitividad en materia de vivienda de los municipios y entidades de tu interés.

Muchas gracias



Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

